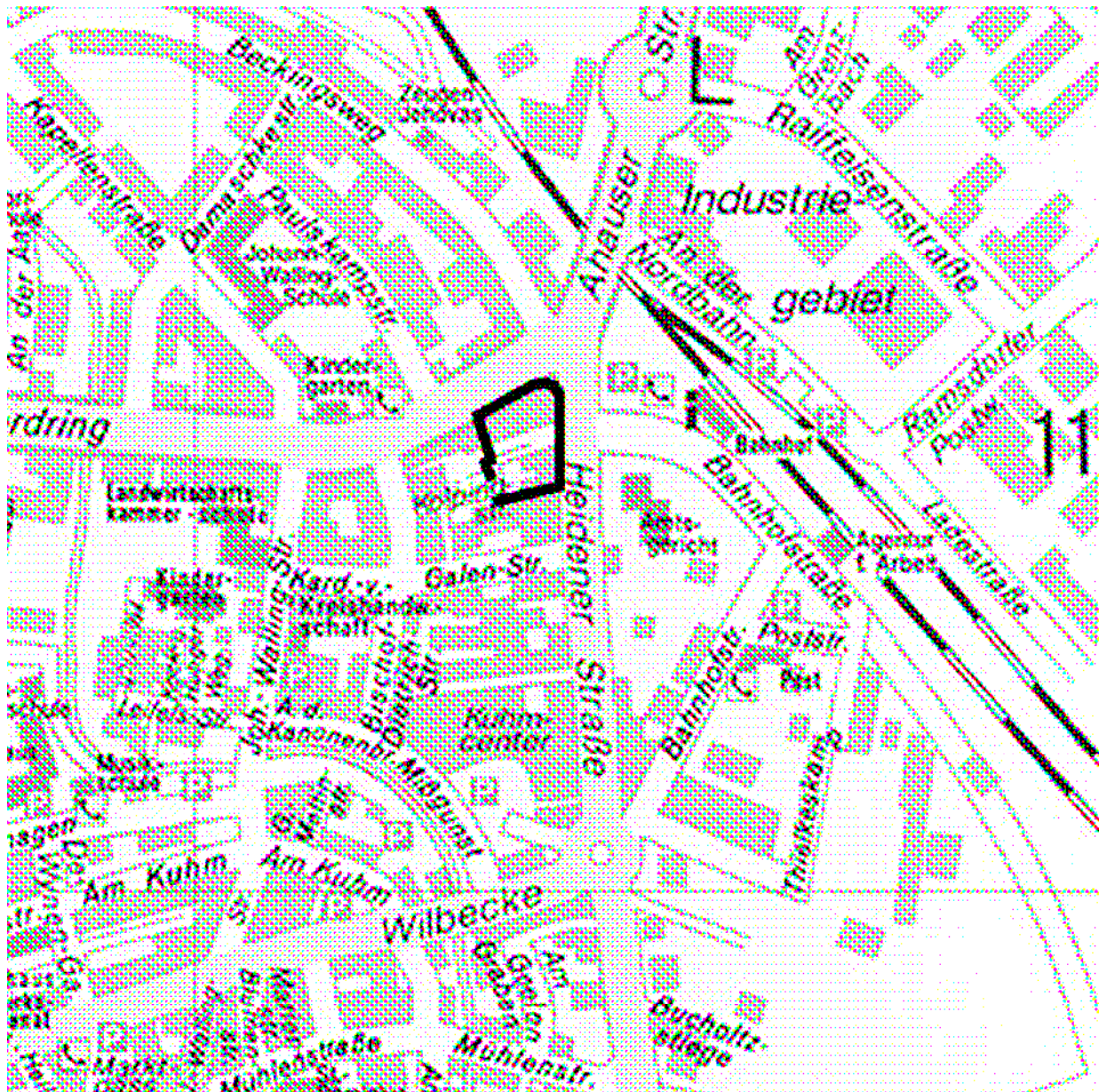


Stadt Borken

Flächennutzungsplan

26. Änderung



Begründung

zum Verfahren gemäß
§ 5(5) BauGB

1. Vorbemerkung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Lage im Stadtgebiet und Änderungsziel und -zweck

In der Sitzung am 22.10.2008 hat der Umwelt- und Planungsausschuss beschlossen, die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen. Diese erfolgten im Zeitraum zwischen dem 01.12.2008 und dem 02.01.2009. Die am 20.08.2009 beschlossene öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte zwischen dem 07.09. und dem 09.10.2009. Der Rat der Stadt Borken fasste am 18.11.2009 den Feststellungsbeschluss.

Der Änderungsbereich liegt im Eckbereich der Landesstraßen L 581 (Nordring) und L 600 (Heidener Straße). Von der Änderung konkret betroffen sind die Parzellen Gemarkung Borken, Flur 7, Flurstücke 182 und 511. Im diesem nordöstlichen Innenstadtrandbereich von Borken sind durch die bereits eingeleitete Neuordnung des Bahnhofsumfeldes und der damit angestrebten Verlängerung der Bahnhofstraße erste Schritte zur städtebaulichen und funktionellen Aufwertung dieses wichtigen Stadtquartiers unternommen worden.

Ein bedeutender Baustein zur Neuordnung dieses Gesamtareals ist dabei der Eckbereich Nordring/ Heidener Straße. Diese Fläche ist mit ca. 4.600 qm eine äußerst attraktive Entwicklungsfläche im Auftaktbereich Bahnhof/ Innenstadt. Nach mehrjährigen Bestrebungen der Stadt Borken, einen Elektrofachmarkt im Stadtgebiet anzusiedeln, soll nun hierfür Planungsrecht geschaffen werden. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel zur Darstellung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Elektrofachmarkt“ angestrebt.

Kernpunkt der FNP-Änderung ist daher die Betrachtung der städtebaulichen Verträglichkeit dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Diese ist nach den Kriterien des § 24a Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro NRW) bzw. des aktuellen Einzelhandelserlasses NRW nachzuweisen. Im wesentlichen bedeutet dies, dass dieser „großflächige Einzelhandelsbetrieb“ mit „zentrenrelevanten Sortimenten“, zu dem ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm Verkaufsfläche zählt, innerhalb eines ausgewiesenen „zentralen Versorgungsbereiches“ liegen muss.

In vorangegangenen Abstimmungen mit der Bezirksregierung und der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen sowie dem von der Stadt Borken beauftragten Fachgutachter wurde empfohlen, ein Einzelhandelskonzept mit generellen Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Borken und zur Qualifizierung von Haupt-/ Neben- und Nahversorgungsbereichen sowie der Überarbeitung der Borkener Sortimentsliste zu erstellen.

Vom Rat der Stadt Borken ist daher am 24.09.2008 beschlossen worden, ein solches Einzelhandelskonzept erstellen zu lassen. Mittlerweile liegt das vom Rat der Stadt Borken am 01.07.2009 gebilligte „Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken“ vor (Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2009).

Auf das Einzelhandelskonzept aufbauend wurde konkret für den Planbereich bzw. das Planvorhaben eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erstellt („Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für einen Elektronikfachmarkt in Borken“, Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2009, vgl. **Anlage 1**).

Zusammenfassend wird in den Untersuchungen für das Vorhaben eine städtebauliche Verträglichkeit festgestellt. Weitere Ausführungen folgen unter Pkt. 5 „Beabsichtigte Planungen“.

Mit der vorliegenden 26. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Neuordnung dieses bedeutenden Innenstadtbereiches von Borken geschaffen werden. Im Parallelverfahren ist beabsichtigt, den Bebauungsplan BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße), der den Änderungsbereich räumlich einschließt, neu aufzustellen.

2. Planungsvorgaben

- Gebietsentwicklungsplan

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland wird der Änderungsbereich als „Wohnsiedlungsbereiche“ dargestellt. Damit entspricht die beabsichtigte FNP-Darstellung im Grundsatz dem GEP, da die Wohnsiedlungsbereiche u. a. Sondergebiete für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO umfassen (vgl. GEP, Textliche Darstellung lfd. Nr. 183, S. 35).

- Darstellungen im wirksamen FNP

Gemischte Baufläche

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 24. Änderung, 2008) wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Altstandort

Für die südwestliche Teilfläche des Änderungsbereiches ist eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 665101/03-0036 geführt. Auf dieser Fläche befand sich bis zur Umsiedlung des Betriebes der Sitz des Omnibusbetriebes Menchen. Seit 1952 bestand hier eine Tankstelle, welche inzwischen vollständig demontiert worden ist. Die Altlastenuntersuchung für den Bereich aus dem Jahre 1990 hat ergeben, dass die Fläche sanierungsbedürftig ist. Das kontaminierte Bodenmaterial muss ausgehoben und entsprechend entsorgt werden. Die Fläche wird im Rahmen der 26. Änderung des FNP gekennzeichnet. Eine Sanierung erfolgt rechtzeitig vor, bzw. im Zuge der Realisierung der geplanten Nutzung.

3. Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches

- Außerhalb des Plangebietes

Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch die Landesstraßen L 581 (Nordring) und L 600 (Heidener Straße) flankiert. Sowohl am Nordring, als auch im Verlauf der Heidener Straße befinden sich einige Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Betriebe der Gastronomie.

Der künftige Bahnstandsstandort Borken und der vorgelagerte Busbahnhof liegen ca. 150 m östlich des Plangebietes. Somit ist der geplante Standort auch für den nicht-motorisierten Verkehr optimal angebunden. Mit dem gegenüberliegenden Mc Donalds Restaurant, dem Amtsgericht, der Agentur für Arbeit und den aus der Neuordnung des Bahnhofsumfeldes resultierenden geplanten zusätzlichen Handels- und Dienstleis-

tungsangeboten sind hier künftig zahlreiche hochfrequentierte Nutzungen vorhanden. Das Plangebiet liegt damit in einer mit bedeutenden Zielen besetzten Achse zwischen Bahnhof und der Innenstadt von Borken.

Wohnnutzung, die auch im gesamten Innenstadtbereich von Borken vorhanden ist, schließt sich südlich und westlich des Plangebietes (Kolpingstraße, Kardinal-von-Galen-Straße, etc.) an.

- **Innerhalb des Plangebietes**

Der gesamte Planungsraum stellt sich seit der Auslagerung der ehemals ansässigen Gewerbebetriebe (Busunternehmung mit Tankstelle, Maschinenbaubetrieb) und dem Abriss des hier ehemals vorhandenen Hotels sowie eines auf der Südhälfte des Plangebiets gelegenen Wohn- und Geschäftshauses im Frühjahr 2009 als innerörtliche Brache dar. Diese fungiert zeitweise als Parkplatz und wird stadtgestalterisch negativ wahrgenommen.

4. Beabsichtigte Planung

- **Städtebauliches Konzept**

Bereits die städtebauliche Studie zur Gesamtentwicklung des Bahnhofsumfeldes von März 2008 sieht für den Änderungsbereich einen integrierten Standort für Einzelhandel vor. Die eigentliche Bebauung soll im Eckbereich Nordring/ Heidener Straße platziert werden, so dass eine deutliche Betonung und bauliche Fassung dieses Kreuzungsbereiches erfolgt. Die erforderlichen Stellplätze und die Andienungszone sind südlich des Gebäudes vorgesehen.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr (u. a. zum Parkplatz) erfolgt in einem ausreichenden Abstand zum Kreuzungsbereich – unter Beachtung der erforderlichen Abbiegespuren – von der Heidener Straße aus. Aufgrund der angestrebten verkehrlichen Neuregelung, die durch ein qualifiziertes Verkehrsgutachten begleitet wird, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Anbindung an die Heidener Straße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten sind.

- **Städtebauliche Verträglichkeit der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung**

Mit der vorliegenden 26. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) BauNVO geschaffen werden. Die Stadt Borken verfolgt bereits seit einigen Jahren das Ziel zur Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes. Der Bedarf eines solchen Einzelhandelsbetriebes in der Kreisstadt Borken ist bereits in vorangegangenen Einzelhandelsuntersuchungen bescheinigt worden. Als problematisch erwiesen sich jedoch bisher die von potenziellen Betreibern angestrebten Verkaufsflächen und die angedachten Standorte im Stadtgebiet.

Mit der Erarbeitung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes und einer speziell für den Änderungsbereich angefertigten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse nach den Maßgaben des Landesentwicklungsprogramms (§ 24a LEPro NRW) und des Einzelhandelserlasses NRW in den jeweils aktuellen Fassungen liegen nun die fachgutachterlichen Grundlagen vor, die eine Änderung des Planungsrechtes, bzw. die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der beabsichtigten Stelle rechtfertigen.

Im aktuellen „Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken“ (Stadt und Handel, a.a.O., S. 93) bzw. in der „Verträglichkeitsanalyse“ (Stadt und Handel, a.a.O., S. 6), die der Rat der Stadt Borken am 01.07.2009 gebilligt hat, wird das Zielkonzept für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) für das Innenstadtzentrum von Borken festgelegt. Mit der Lage innerhalb des ZVB erfüllt der Standort die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Da mit dem Planungsvorhaben „Elektrofachmarkt“ die Schwelle zur Großflächigkeit von 1.200 Bruttogeschossfläche überschritten wird, so dass gemäß der Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen für das Vorhaben unterstellt werden können, ist in einer „Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen worden. Die weiteren – vom Standort erfüllten Voraussetzungen – werden dort wie folgt zusammengefasst (vgl. **Anlage 01**, a. a. O. S. 25):

„Zusammenfassung und Empfehlungen

Der geplante Elektrofachmarkt (1.900 m² VKF) an der Ecke Nordring/ Heidener Straße am nordöstlichen Rand der Borkener Kernstadt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wurde hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum untersucht. Es sei darauf hingewiesen, dass alle Untersuchungen im Sinne eines städtebaulichen worst case Szenarios durchgeführt wurden.

- *Der Vorhabenstandort erfüllt die Lageanforderungen des LEPro NRW (Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs; ASB im Regionalplan).*
- *Die VKF-Dimensionierung ist im Kontext der landesplanerischen Zielvorgaben als i. d. R. verträglich einzustufen (Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis).*
- *Im Hinblick auf die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum ist auf Folgendes hinzuweisen: Die ermittelten vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungswerte in Bocholt (11 – 12 % im ZVB) und Rhede (8 – 9 % im ZVB) resultieren primär aus einer aktuell verzerrten Wettbewerbsstruktur, die den dortigen Standorten einen auch im Hinblick auf die avisierte zentralörtliche Gliederung in der Region überproportionalen Umsatzanteil zugeschlagen hat, der sich zu einem nicht unerheblichen Maße aus Borkener Kaufkraft generiert hat.*
- *Die städtebauliche Kontextuierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht gleichwohl, dass negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Rhede und Bocholt nicht zu erwarten sind. Dies trifft im Übrigen auch auf die Borkener Zentrenstruktur und die übrigen untersuchten Umlandgemeinden zu.*

Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind in der Gesamtschau als städtebaulich verträglich i. S. der Vorgaben des LEPro NRW sowie § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

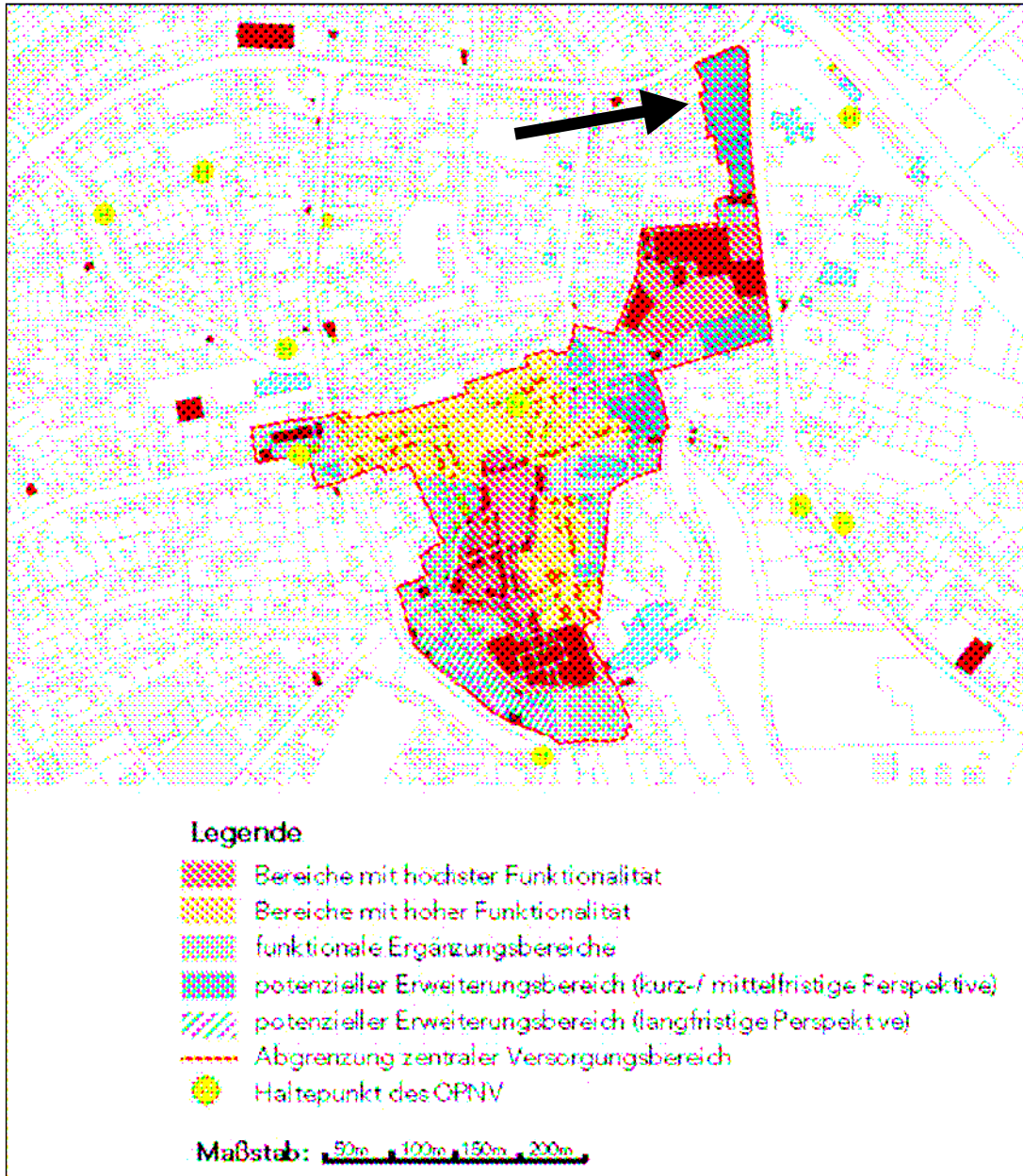
Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung im Kontext übergreifender städtebaulicher Zielvorstellungen sollte die Stadt Borken ergänzend folgende Aspekte in die Abwägung einfließen lassen:

- *Die Behebung des Defizits im Bereich Unterhaltungselektronik/ Neue Medien ist ein langjähriges Ziel der Borkener Stadtentwicklungspolitik.*
- *Die Borkener Zentralität im Bereich Unterhaltungselektronik dürfte durch das Vorhaben auf rd. 115 – 125 % gesteigert werden, was als angemessener Wert im Kontext der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Borken (vgl. Kapitel 3.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Borken im Einzelhandelskonzept der Stadt Borken im Entwurf, Stadt + Handel 2009) zu benennen ist.*

Stadt + Handel empfiehlt eine Festsetzung der als verträglich bewerteten Gesamtverkaufsfläche und der sortimentspezifischen Verkaufsflächen im B-Plan. Insbesondere der Bereich Unterhaltungselektronik sollte die untersuchten 1.500 m² VKF nicht überschreiten.“

Der Empfehlung des Gutachters, dass die Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik 1.500 qm nicht überschreiten soll, wird insofern gefolgt, als dass die sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteile im folgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan und der näheren Festlegung des Vorhabens erfolgt die generelle Festlegung der zulässigen Sortimente, die typischerweise in einem Elektrofachmarkt vorgehalten werden. Diese Vorgehensweise ist damit gerechtfertigt, dass auf Grundlage des FNP keine unmittelbare Genehmigung des Vorhabens abgeleitet werden kann.

Vorhabensstandort Ecke Nordring/ Heidener Straße



(Quelle: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für einen Elektronikfachmarkt in Borken, Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2009, S. 6)

5. Änderungen im Flächennutzungsplan

Änderung von „Gemischte Bauflächen“ (gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO): SO - großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 qm mit folgenden Sortimenten (gem. der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008):

- 47.41, Computer (PC-Hardware und -Software), Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- aus 47.54, Elektrogroßgeräte, Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
- aus 47.54, Elektrokleingeräte, Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
- 47.78.2, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
- 47.42, Telekommunikationsartikel, Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
- 47.43, 47.63: Unterhaltungselektronik, Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik, Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern.
- aus 47.59.9, Leuchten/ Lampen, Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)

Die Darstellungen der Änderungen erfolgen analog zu den Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelserlasses NRW, Pkt. 4.2.3.

6. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes (Auswirkungen des Andienungs- und Parkverkehrs auf die umliegende Wohnnutzung) werden in nachgeordneten Planungsverfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. im bauaufsichtlichen Verfahren konkretisiert. Eine schalltechnische Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) in Borken“, Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2009) kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) entsprechende Emissionskontingente für das Sondergebiet festgesetzt werden sollen. Dieser Empfehlung wird im Zuge der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes gefolgt. Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH.

Das anfallende Niederschlagswasser wird der öffentlichen (Mischwasser-) Kanalisation zugeführt.

8. Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen z. Zt. nicht vor.

9. Kampfmittel

Eine Anfrage bei der für Kampfmittelfunde zuständigen Behörde zeigt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Aufgrund ferromagnetischer Störfelder sind die Messdaten nicht eindeutig auswertbar, so dass Aussagen über evtl. im Untergrund vorhandene Kampfmittel nicht möglich sind.

Bevor eine erneute Untersuchung durchgeführt werden kann, sind nachstehend aufgeführte Arbeiten vorbereitender und/ oder unterstützender Art durch die örtliche Ordnungsbehörde durchzuführen oder durchzuführen lassen:

- Abtragung der Aufschüttung bis zum gewachsenen Boden
- kein Recyclingmaterial einbringen
- keine Sauberkeitsschicht einbringen
- Einmessung und Absteckung der zu prüfenden Fläche.

Die Hinweise zum weiteren Verfahren werden im folgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren beachtet.

10. Sonstige Hinweise

Über das Plangebiet verläuft in 365 m Höhe ein Abschnitt des militärischen Nachttief- flugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

11. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

11.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 26. Änderung stellt die Vorbereitung zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Eckbereich der Landesstraßen L 581 (Nordring) und L 600 Heidener Straße dar.

Änderungspunkte sind folgende:

- Änderung von „Gemischte Bauflächen“ (gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO): SO - großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“
- Weiterhin wird die Obergrenze der Verkaufsfläche (Definition gemäß Nr. 2.4 Einzelhandelserlass 2008) mit 1.900 qm und definierten Sortimenten (s. Kap. 5) dargestellt.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgende Tabelle umfasst die gesetzlichen Vorgaben bzw. Richtlinien der Umweltschutzziele für das Plangebiet.

Umweltschutzziele

Mensch	Bestehende fachliche Normen sind solche, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005, Schallschutz im Städtebau). Bezüglich Erholung und Freizeit sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) und im BNatSchG (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Für diesen Bereich sind im Flächennutzungsplan „ <i>Gemischte Bauflächen</i> “ § 1 BauN-VO festgesetzt.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist im BNatSchG, dem LG NW und den entsprechenden Paragraphen des BauGB (u. a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben. Flächen mit Schutzstatus oder im Landschaftsplan liegende Flächen sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Planung betroffen sein könnten.
Boden und Wasser	Zu beachtende gesetzliche Vorgaben sind solche des BNatSchG, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des BauGB (z. B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze). Im Plangebiet ist eine Altlastenfläche vorhanden und im Altlastenkataster des Kreises Borken unter der Nummer 665101-03-0036 registriert.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des BauGB, des BImSchG und der TA Luft zu beachten.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung des Schutzgutes ist im BNatSchG, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB vorgegeben.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist in den entsprechenden Paragraphen des BauGB bzw. des BNatSchG vorgegeben. Bau- bzw. Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes

Schutzgüter	Bestand
Mensch	Derzeit ist die Fläche insgesamt als gemischte Baufläche ausgewiesen mit einer GRZ von 0,6. Die Flächen übernehmen keine Erholungs-, Wohn- oder Wohnumfeldfunktionen. Wohnnutzung, die auch im gesamten Innenstadtbereich von Borken vorhanden ist, schließt sich südlich und westlich des Plangebietes (Kolpingstraße, Kardinal-von-Galen-Straße, etc.) an. Das Schutzgut Mensch ist nachrangig zu bewerten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt	Biotop- und Nutzungstypen sind im Planbereich die große geschotterte Freifläche im Eckbereich Nordring/Heidener Straße. Im Frühjahr 2009 wurde im Zuge des Abrisses des Wohn- und Geschäftshauses im südlichen Planbereich der Gartenbestand ebenfalls beseitigt. Das Schutzgut ist insgesamt aufgrund der Lage und Ausprägung nachrangig zu bewerten.
Boden	Der Boden ist im nördlichen Bereich fast vollständig geschottert. Aufgrund der ehemaligen Nutzung eines Busbetriebes und einer Tankstelle liegen Altlasten vor. Eine Gefährdungsabschätzung im Jahre 1990 durch das Büro Dr. E. Weßling, Altenberge, hat ergeben, dass die Fläche sanierungsbedürftig ist. Das kontaminierte Bodenmaterial muss ausgehoben und entsprechend entsorgt werden. Die Fläche wird im Rahmen der 26. Änderung des FNP gekennzeichnet. Eine Sanierung erfolgt rechtzeitig vor der Realisierung der geplanten Nutzung. Eine Anfrage bei der für Kampfmittelfunde zuständigen Behörde zeigt, dass keine

	<p>unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Aufgrund ferromagnetischer Störfelder sind die Messdaten nicht eindeutig auswertbar, so dass Aussagen über evtl. im Untergrund vorhandene Kampfmittel nicht möglich sind.</p> <p>Bevor eine erneute Untersuchung durchgeführt werden kann, sind nachstehend aufgeführte Arbeiten vorbereitender und/ oder unterstützender Art durch die örtliche Ordnungsbehörde durchzuführen oder durchzuführen lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abtragung der Aufschüttung bis zum gewachsenen Boden - kein Recyclingmaterial einbringen - keine Sauberkeitsschicht einbringen - Einmessung und Absteckung der zu prüfenden Fläche. <p>Die Hinweise zum weiteren Verfahren werden im folgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p>
Wasser	Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.
Luft und Klima	Derzeit übernimmt der Bereich für das Klima und für die Lufthygiene keine Funktionen und ist daher nachrangig zu beurteilen.
Landschaft- bzw. Stadtbild	Das Stadtbild an dieser Stelle ist durch eine große geschotterte, als Parkplatz genutzte Freifläche geprägt. Die Wirkung auf das Stadtbild ist nachteilig einzustufen.
Kulturgüter und sonst. Sachgüter	Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind in dem Bebauungsplangebiet nicht bekannt.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkungen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z. B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen). Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen daher nicht.

b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Einen Baustein zur Neuordnung des Gesamtareals am nordöstlichen Innenstadtrandbereich stellt dieses Plangebiet im Eckbereich Nordring/ Heidener Straße dar. Mit ca. 4.600 qm bietet die Fläche eine attraktive Größe und mit seiner Lage optimale Entwicklungsbedingungen im Auftaktbereich Bahnhof/ Innenstadt. Der Umweltzustand wird infolge der Planung aufgrund der Sanierung des Bodens zum Teil verbessert.

c) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung	
Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	Für die Erholung und das Wohnen wird die Fläche auch weiterhin keine Funktionen übernehmen. Die Belange des Immissionsschutzes (Andienungs- und Parkverkehr) für die Nachbarn werden im nachgeordneten Planungsverfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. im bauaufsichtlichen Verfahren konkretisiert. Im Zuge der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes wird der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) in Borken“, Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2009), im Bebauungsplan BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) entsprechende Emissionskontingente für das Sondergebiet festzusetzen, gefolgt. Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Die Situation für dieses Schutzgut ist bereits nachrangig bewertet worden. Durch die Planänderung wird sich diese Situation nicht ändern.
Artenschutz	Insgesamt ist ein Vorkommen von Populationen planungsrelevanter Arten (LANUV 2008) aufgrund der geringen Habitategnung im Planbereich nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Populationen sind unwahrscheinlich. Da infolgedessen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann auf einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.
Boden	Da eine Sanierung des kontaminierten Bodens erforderlich ist, wird somit eine bestehende Beeinträchtigung des Schutzgutes beseitigt und damit eine Verbesserung herbeigeführt. Aussagen zu Eingriffen in den Naturhaushalt infolge von Versiegelungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen. Dies ist dann der Fall, wenn die GRZ über der von 0,6 liegt.
Wasser	Da eine Sanierung des kontaminierten Bodens erforderlich ist, wird somit eine bestehende Beeinträchtigung des Schutzgutes beseitigt und damit eine Verbesserung herbeigeführt. Aussagen zu Eingriffen in den Naturhaushalt infolge von Versiegelungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen. Dies ist dann der Fall, wenn die GRZ über der von 0,6 liegt.
Klima und Luft	Aufgrund der Änderung von gemischten Bauflächen in Sondergebietsfläche wird sich keine Veränderung für dieses Schutzgut ergeben.
Landschafts- bzw. Stadtbild	Das Stadtbild wird sich durch die Bebauung verändern. Hinsichtlich der Lage und Struktur des Gebietes wird für das Stadtbild eine positive Wirkung erwartet.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler	Da in den Änderungsbereichen keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorliegen, sind diese nicht betroffen.
Wechselwirkungen	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden,
- keine erhebliche Beeinträchtigung der zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird,
- aufgrund einer möglichen höheren Versiegelung voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, die ausgeglichen werden. Dies wird im Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Für Kompensationsmaßnahmen, die über in-

terne Ausgleichsmaßnahmen (im Plangebiet) hinausgehen, wird das Ökokonto der Stadt Borken herangezogen. Dieses resultiert aus der Flächenaufwertung der Flurstücke des Vardingholter Venns, Gemarkung Borkenwirth, Flur 1, Flurstück 49.

d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da erst auf Ebene des Bebauungsplanes konkrete Aussagen zu Eingriffen in Natur und Landschaft möglich sind, werden auch erst dann detaillierte Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemacht werden können. Maßnahmen zum Ausgleich werden ebenso erst im Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Bewertungsverfahrens NRW sind im Planbereich erfüllt. Sofern der Eingriff nicht im Planbereich ausgeglichen werden kann, wird er in Form von Ökopunkten von dem Ökokonto der Stadt Borken abgebucht.

e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im neuuzuordnenden Gesamtareal zwischen Bahnhof und Innenstadt bietet dieser Planbereich aufgrund seiner Größe nur hier die Möglichkeit für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Aufgrund der ansonsten kleinflächigen Struktur im Borkener Innenstadtbereich ist daher kein Alternativstandort verfügbar.

11.3. Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Auswertung und Beurteilung geht von dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand des Flächennutzungsplanes aus. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf. Maßnahmen zum Monitoring können erst auf der Ebene des Bebauungsplanes entschieden werden, da die planbedingten Umweltauswirkungen zwar durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet, aber erst auf der Grundlage des Bebauungsplans rechtsverbindlich werden.

11.4. Zusammenfassung

Die vorliegende 26. Änderung stellt die Vorbereitung zur Änderung von „gemischten Bauflächen“ (gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in „Sondergebiete – großflächiger Einzelhandel“ (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) dar. Bei der künftigen Nutzung des Sondergebietes erfolgt weiterhin die Konkretisierung mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen, wobei der genaue Umfang des Ausgleichs auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelt wird. Kompensationsdefizite werden dabei über das Ökokonto der Stadt Borken ausgeglichen.

Der Immissionsschutz für die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen und damit die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im bauaufsichtlichen Verfahren gewährleistet.

Insgesamt werden mit den beabsichtigten Änderungspunkten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Borken, 12.10.2009

Martin Dahlhaus

Anlage:

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für einen Elektronikfachmarkt in Borken